

Till:

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden

2023-05-12

Dnr: B 2022-002259

Ang Bygglövsansökan Solsidan 18:18

Vi är inbitna nackabor sedan 1994, och har sedan 2005 bott i vårt nuvarande hus i Saltsjöbaden tillsammans med våra tre barn. Det är nu hög tid att renovera fastigheten. Den senaste större renoveringen som gjordes i mitten på 1990-talet både förändrade och till delar förvanskade fastigheten och genomfördes utan någon direkt byggnadsantikvarisk finess. Dagens fastighet ser därmed i allt väsentligt annorlunda ut i jämförelse med fastighetens originalutförande.

Vi har under snart 18 månaders tid arbetat med kommunen för att få lov att genomföra en om- och tillbyggnad av vår fastighet. Ambitionsnivån har varit mycket hög där avsikten är att renovera huset och återställa egenskaper och material från originalutförandet för att höja det kulturhistoriska värdet i såväl byggnaden som området samtidigt som fastigheten utvecklas för att stödja och möjliggöra ett boende relevant för vår tidsålder.

Fastigheten är, som många andra fastigheter i området, k och q märkt, vilket gör att det ställs särskilda krav på att förändringar måste ske med varsamhet. Förvanskning av objektet får inte ske.

Vi har anlitat en av landets mest meriterade byggnadsantikvarier som arbetar med privatbostäder, Paul Wilund Arkitekter och Antikvarier AB. Paul Wilund, är certifierad kontrollant av kulturvärden. Paul har, tillsammans med sitt team, tagit fram en lösning baserad på omfattande research om fastighetens ursprung samt originalritningarna från 1903. Detta tillsammans med djup kunskap om jugendinspirerad och nationalromantisk arkitektur har styrt utformningen av den lösning som arbetats fram.

Bygglövsenheten håller med om att ambitionsnivån i vårt projekt är hög och att man godkänner alla delar utom en (1) – flytten av fastighetens ena entré. Man är av uppfattningen att denna detalj inte ryms inom vad som kan anses vara en tillåten förändring, utan det ska ses som en förvanskning av fastigheten och som därmed inte är lovlig. Vårt antikvariska team är av helt motsatt uppfattning. Därför hamnar nu detta ärende för beslut hos MSN.

Bygglövsenheten har fattat beslutet att ge oss bygglov för delar av det sökta bygglovet. Man har även ställt sig positiv till alla andra delar av bygglovsansökan, förutom att entrén ändrar placering. Genom att man avslår vad som kan synas vara en detalj, men som samtidigt är det en central del av bygglovsansökan, faller hela planlösningen och möjligheten att genomföra projektet.

Paul Wilund, som har lett arbetet med att ta fram vår lösning, anser att förslaget som är framlagt för bygglövsenheten "är inte ens i närheten av en förvanskning" (Bilaga 1). Paul har erkänt djup kunskap om såväl förarbetena till PBL som de rättsfall som är kopplade till hur PBL ska tolkas avseende vad som är en förändring och vad som är en förvanskning.

När vi förstod att bygglövsenheten avsåg att avslå vår bygglovsansökan har vi även anlitat ytterligare en välmeriterad byggnadsantikvarie, Mattias Eklund på Nyréns Arkitekter AB, för att få en second opinion på vårt fall. Även denna analys ger tydligt svar på att vårt förslag är en tillåten förändring enligt PBL (Bilaga 2).

För att underlätta förståelsen för att flytten av den ena entrén från husets nord-östra hörn - inte är en förvanskning, vill vi påtala följande;

- a) Den entré som bygglövsenheten vill bevara, byggdes om på 90-talet. I samband med ombyggnaden ändrades entréns gestaltning i hög utsträckning från att ha varit en utanpåliggande entré under skärmtak, till att ha blivit en inbyggd nisch med ett våningsplan ovanför.

- b) Samtliga framhävda karaktärsdrag i den inventering som kommunen gjorde 2015 för fastigheten tillgodoses i vårt förslag. I inventeringen nämns inte att hörnplaceringen av entrén (det som bygglovsenheten lyft fram som viktig att bevara) är ett viktigt karaktärsdrag. Vi behåller de i inventeringen omnämnda organiskt formade och välvda stilelementen i verandan till entrén.
- c) Vi har i vårt förslag placerat entrén i en ny ”hörnposition”, mellan två byggnadskroppar, fast ca 3m längre västerut på norra fasaden. Vi har därmed återskapat en del av byggnadens ursprungliga asymmetriska karaktärsdrag samt kommit närmare entréns ursprungliga portik, bl a genom att sätta entrén under ett skärmtak, i enlighet med originalutförandet från 1903.
- d) Den andra entrén på fastigheten (nord-västra hörnet), som fortsatt är i originalutförande, lämnas orörd i vårt förslag.
- e) Många hus i Saltsjöbaden från denna tidsepok har en entré placerad under skärmtak i enlighet med vårt förslag. Det är ett vanligt byggnadssätt från den här tiden.

Som en följd av bygglovsenhetens ståndpunkt, har vi även gått igenom de bygglov som bygglovsenheten givit till andra k och q märka fastigheter på Solsidan. De totalt 3 ansökningar som inkommit sedan inventeringen genomfördes och den nya detaljplanen antagits, avseende om- och tillbyggnad, har alla haft stora till mycket stora ombyggnationer. Samtliga dessa lovansökningar har fått bifall och beslut har tagits på delegation (Bilaga 3). Detta gör oss såklart fundersamma kring den låga graden av likvärdighet som kommunen verkar eftersträva i den här typen av beslut och vi ser det som problematiskt att vårt förslag nu ska bedömas med en helt annorlunda, och väsentligt mer restriktiv, måttstock.

Eftersom tidigare bygglov av likartad karaktär har godkänts på delegation, antar vi att vår ansökan blir den första som kommer till MSN avseende bygglov med våra specifika förutsättningar. Vi hoppas att nämnden ska ge bifall till även den sista detaljen i vår bygglovsansökan. Våra experters entydiga bedömning är att bygglovsenheten i det här fallet har landat i en slutsats som saknar rättsligt stöd.

Vänliga hälsningar

Maria Grudén

Anders Grudén

Bilaga 1	Svar på bygglovsenhetens tjänsteskrivelse och antikvarisk konsekvensanalys från Byggnadsantikvarie Paul Wilund, Wilunds Arkitekter och Antikvarier AB
Bilaga 2	Second Opinion avseende kommunens bedömning att sökt bygglov från Byggnadsantikvarie Mattias Eklund, Nyéns Arkitekter AB
Bilaga 3	Exempel på andra bygglov kommunen gett på Solsidan på fastigheter med samma klassificering (q och k märkning)
Bilaga 4	Bilder på befintlig byggnad samt på 3D-modell för sökt bygglov

Bilaga 3

Exempel på andra bygglov kommunen gett på Solsidan på fastigheter med samma klassificering (q och k märkning)

Totalt har 3 q och k klassade fastigheter på Solsidan inkommit med bygglovsansökningar för om- och tillbyggnad och rivning sedan inventeringen gjordes 2015 och den nya detaljplanen antogs. Samtliga dessa ansökningar har som vi kan utläsa enkelt godkänts som lovliga förändringar med beslut tagits på delegation (av handläggare ensam eller av handläggare och biträdande chef). Ett par av fastigheterna har ett så nytt uttryck att det är svårt att känna igenom dem.

Nacka kommun kan anses ha etablerat en hållning som medgett rimligt stora förändringar för områdets q och k klassade fastigheter. Vi har ingen synpunkt på den inriktningen. Det kan dock ses som märkligt att vår i sammanhanget mycket lilla förändring, av bygglovsenheten i det här fallet har valt att bedömas som en förvanskning.

Vår tanke med att ta upp övriga fastigheten är inte för att klandra tidigare beslut, utan för att ge MSN perspektiv och även en möjlighet att ha en likartad måttstock för vad som kommunen anser vara en förändring eller vad som anses vara en förvanskning för dessa q resp k märkta fastigheterna.

Det har inte enligt vår kännedom, skett någon förändring vare sig i lagar eller nya rättsfall, som styr eller påverkar hur förvanskningensbegreppet ska tillämpas, sedan dessa tre exempel godkänts av kommunen.

Solsidan 17:14:

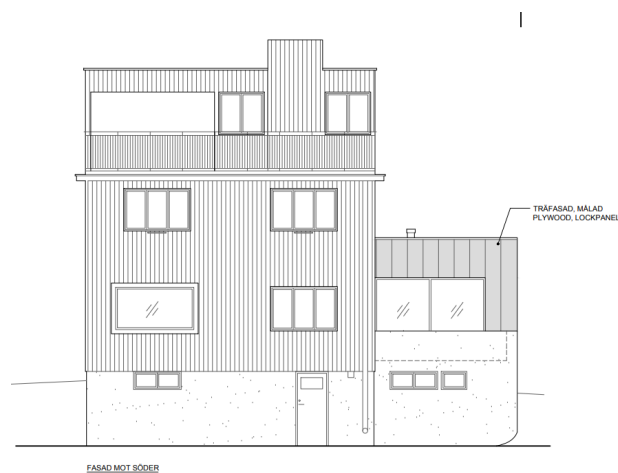
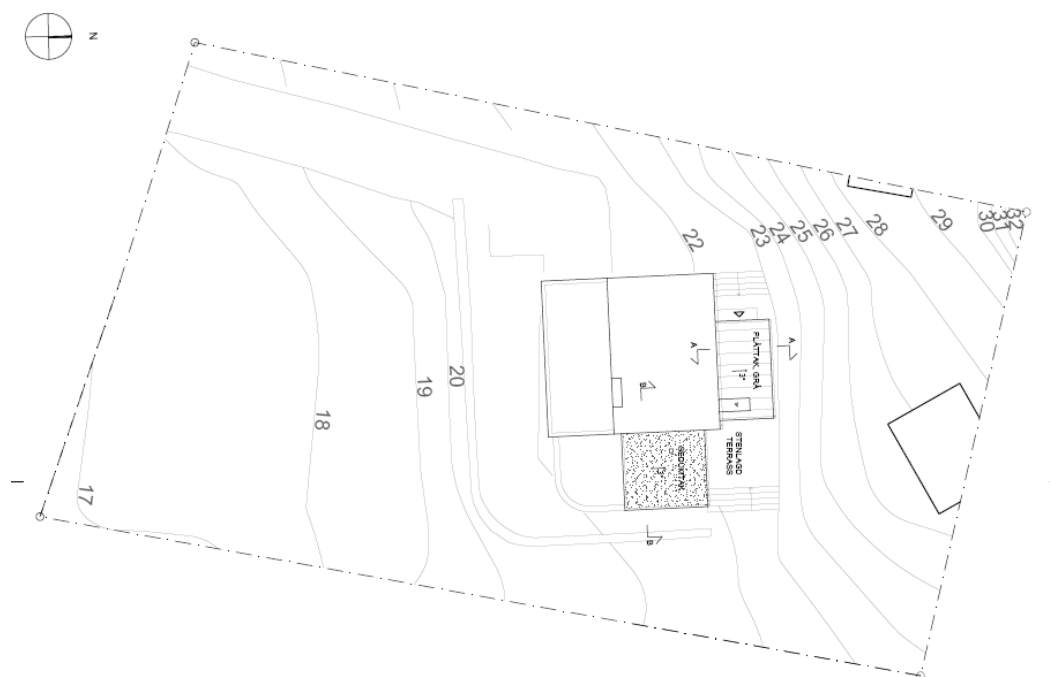
Ombyggnation, sammanfattning:

Helt ny fasadbeklädnad har lagts på hela på hela fastigheten, gula liggande plattor har bytts till stående vitmålad träpanel och de gröna fönsterbågarna har målats om i vitt. Takmaterialet på del av byggnaden har också bytts ut. En ny tillbyggnad i form av en stor kub på höger sida väl synlig från gatan har uppförts. Stora fönster har byggts på tillbyggnaden mot gatan. Entrén på baksidan har rivits och en ny entré har byggts.

Utdrag från beslutsunderlaget:

Datum: 2021-03-14

Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus samt installation av eldstad, rivning av bef. tillbyggnad



Motivering

Fastigheten och den befintliga byggnaden överensstämmer med detaljplanen. Åtgärden som avses med ansökan överensstämmer med detaljplanen och behöver inte avvakta att detaljplanens genomförandetid börjar löpa. Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov. Åtgärden avseende rivning bedöms uppfylla kraven enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför rivningslov.

Solsidan 37:16:

Ombyggnation, sammanfattning:

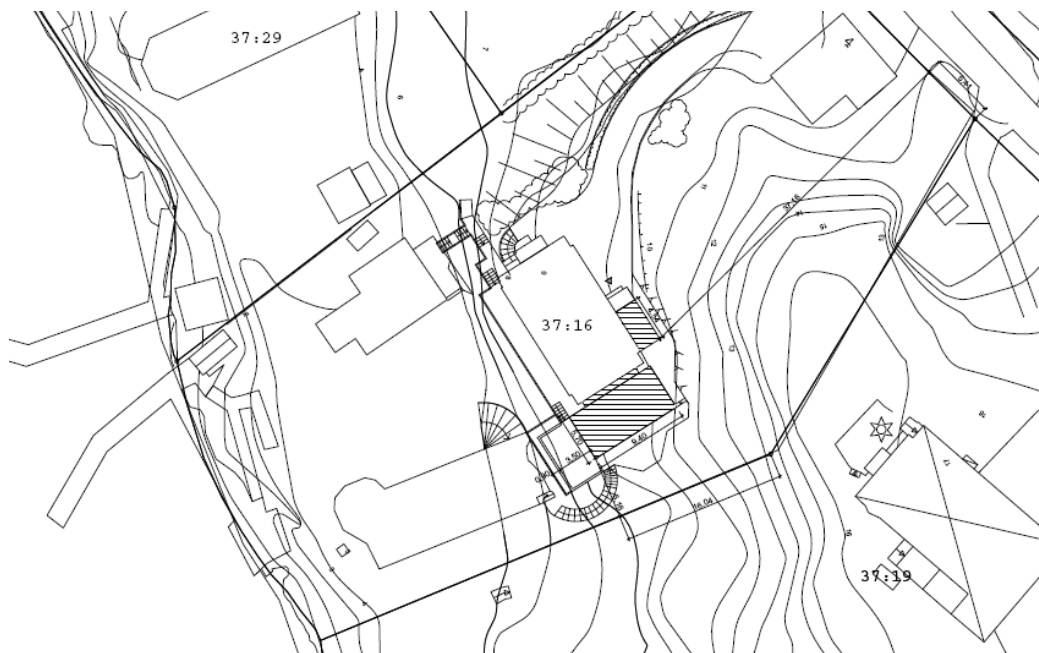
Rivning av del av fastigheten och i stället nybyggnation i modern stil i svart metall. Även en helt ny dominerande modern tillbyggnad med välvt tak (över 4 meter i takhöjd för ett våningsplan) bredvid det ursprungliga huset väl synligt från gatan godkändes.

En helt nyanlagd altan på uppskattningsvis mer än 30 kvadratmeter godkändes. På ursprungshuset har en balkong som täckte hela sidan av huset ersatts av en liten balkong i annat utförande för ett rum och två franska balkonger för två andra rum. Dessa förändringar berörs inte i nämndens utlåtande.

Datum: 2019-03-13

Utdrag från beslutsunderlaget:

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, rivningslov, marklov för ändring av mark samt murar samt installation av eldstad



Motivering till beviljad bygglovsansökan

Fastigheten och den befintliga byggnaden överensstämmer med detaljplanen. Åtgärden som avses med ansökan strider inte mot detaljplanen och behöver inte avvakta att detaljplanens genomförandetid börjar löpa.

Tilläggen skiljer sig tydligt från den ursprungliga byggnaden vad gäller placering, storlek och gestaltning. De underordnar sig den ursprungliga volymen genom de länkade delarna närmast ursprungshuset. Nämnden bedömer att åtgärderna är varsamma och att de inte förvanskar den äldre byggnaden då man tydligt ser att de är samtida tillägg som speglar vår tids arkitektoniska ide

Nämnden bedömer att åtgärden i övrigt uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat tillgänglighet för funktionshindrade och lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

Solsidan 34:5:

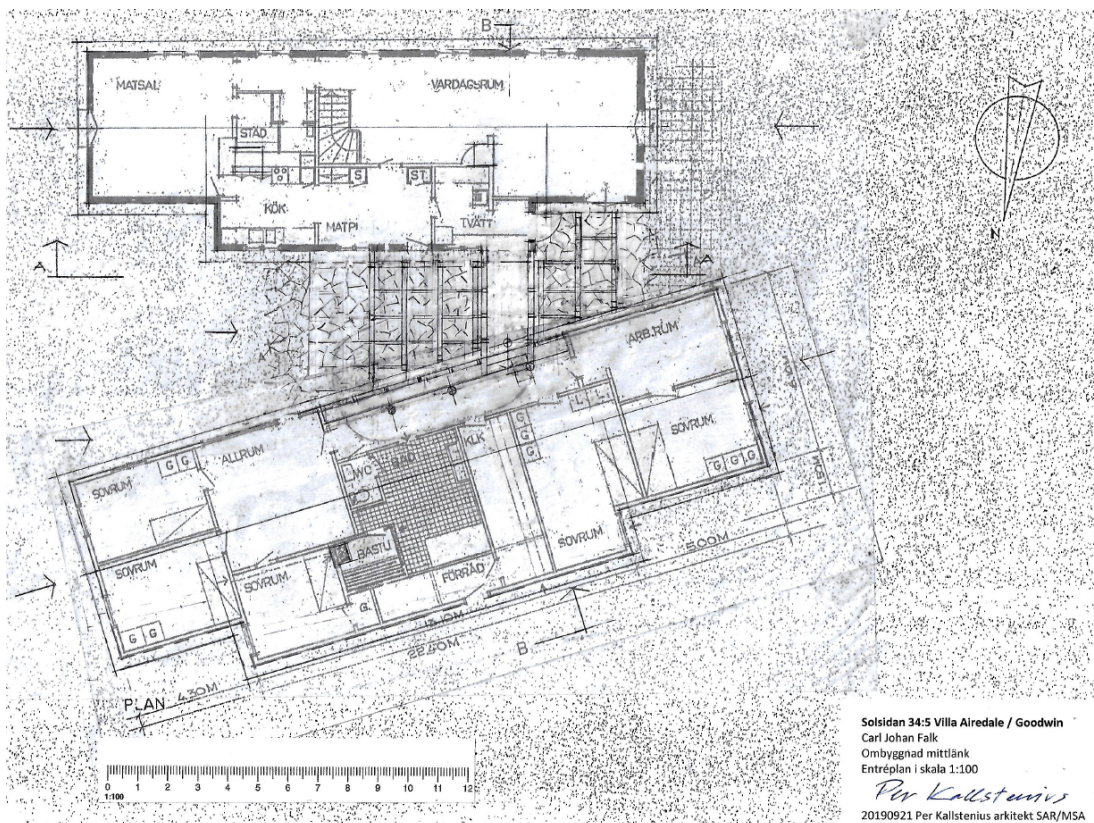
Ombyggnation, sammanfattning:

Ombyggnation av både garage och uthus samt ombyggnation av gång mellan 2 fastighetskroppar. Ombyggnationen av gången mellan de två fastigheterna drevs av fuktskador som inte var bra för fastigheten. Gången verkar ha försetts med nya typer av glasväggar.

Datum. 2019-06-26

Utdrag från beslutsunderlaget:

Bygglov för ombyggnad och ändring av länk mellan huvudbyggnadens två delar samt utvändig ändring av uthus och garage



Motivering för beslut

Enligt 9 kap 2§ 3c plan- och bygglagen krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Den ombyggnad och ändringar som utförs på huvudbyggnaden bedöms utgöra en sådan annan ändring av byggnad än tillbyggnad.

Nämnden bedömer att åtgärderna utförs varsamt och inte innebär förvanskning av byggnadens eller områdets kulturhistoriska värden.

Nämnden bedömer i övrigt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Nämnden ger därför bygglov.

